



Gemeente
West
Maas en
Waal

Nota beantwoording zienswijze Ontwerp omgevingsplan “Boven-Leeuwen, Noord Zuidweg”

Inleiding

Het ontwerp omgevingsplan “Boven-Leeuwen, Noord Zuidweg” met bijbehorende stukken heeft ter inzage gelegen van 18 september 2025 tot en met 30 oktober 2025.

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

Verslag

In deze Nota beantwoording zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen behandeld. We geven aan of de reactie aanleiding geeft om het omgevingsplan aan te passen. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige reacties betrokken.

Hoofdstuk 1: zienswijze 1

Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

De indiener stelt dat het plan in strijd is met de gemeentelijke Woonvisie 2022–2026, waarin woningbouw primair binnen dorpskernen wordt voorgestaan om de openheid en leefbaarheid van het buitengebied te behouden. Volgens de zienswijze draagt het plan niet bij aan ruimtelijke kwaliteit, maar juist aan verstening van het agrarisch landschap, terwijl er voldoende bouw kavels in de regio beschikbaar zouden zijn.

Daarnaast wordt aangevoerd dat de bouw van een woning op het perceel leidt tot aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, doordat het perceel deel uitmaakt van een open agrarisch gebied. De indiener vindt dat de plantoelichting onvoldoende onderbouwt hoe deze waarden worden beschermd of gecompenseerd.

Ook wordt gesteld dat het woon- en leefklimaat van de indiener wordt aangetast door directe inkijk, verlies van privacy, uitzicht en extra hinder door geluid en licht. Dit zou in strijd zijn met het uitgangspunt dat bestemmingsplannen geen onevenredige nadelige gevolgen voor omwonenden mogen hebben.

Verder uit de indiener zorgen over mogelijke schade aan omliggende woningen door bouwactiviteiten, vanwege de kwetsbare funderingen van de circa 100 jaar oude huizen in de omgeving. Er wordt gevreesd voor scheurvorming door trillingen en grondinklinking. De indiener stelt dat de woning enkel uit financieel belang wordt gerealiseerd en vraagt zich af waarom de regeling niet elders op het terrein van de eigenaar wordt toegepast, waar meer ruimte is.

Tot slot verzoekt de indiener om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, of in ieder geval de bestemming van het perceel niet te wijzigen van agrarisch naar wonen. Mocht het plan toch worden vastgesteld, dan vraagt de indiener om zwaarwegende aandacht voor zijn belangen, het plaatsen van brede houtwallen en een centrale positionering van de woning op het perceel.

Beoordeling zienswijze

1. Het plan is in strijd met de Woonvisie 2022-2026 van de gemeente

De gemeente onderkent dat de Woonvisie 2022–2026 primair inzet op woningbouw binnen de bestaande dorpskernen. Tegelijkertijd bieden de gemeentelijke beleidskaders ruimte voor maatwerkoplossingen in het buitengebied, mits deze bijdragen aan de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied.

Het voorliggende planvoornemen past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)-beleid. Dit beleid voorziet erin dat voormalige agrarische erven, waarvan de bedrijfsactiviteiten duurzaam zijn beëindigd, een nieuwe functie kunnen krijgen en in ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing worden er verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe woning. Daarmee wordt leegstand en verval van agrarische bebouwing voorkomen en wordt bijgedragen aan een ruimtelijk en landschappelijk beter ingepaste erfinrichting.

De nieuwbouw kan ook op een andere locatie/perceel binnen de gemeente plaatsvinden. In onderhavig plan is gebruik gemaakt van verkegen sloopmeters van een anddere locatie/perceel binnen de gemeente, de Tesstraat 50 te Boven-Leeuwen.

Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijke VAB-beleid en vormt een uitwerking van het uitgangspunt uit de Woonvisie dat woningbouw moet bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en passend gebruik van bestaande bebouwing. Van strijd met gemeentelijk beleid is derhalve geen sprake. Wat betreft de regionale woningbehoefte

geldt dat uit de gemeentelijke woningbouwprogrammering blijkt dat ook toevoegingen in het buitengebied nodig en gewenst kunnen zijn, mits zij passen binnen bestaand beleid en bijdragen aan differentiatie van het woningaanbod. Er is een zorgvuldige belangenafweging gemaakt en een deugdelijke motivering conform artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

2. Aantasting landschappelijke waarden

Bij de voorbereiding van het plan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Ter onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan bevat maatregelen gericht op een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe woning, onder meer door toepassing van streekeigen beplanting, erfbeplanting en situering van bebouwing aansluitend bij het bestaande bebouwingslint.

Het landschappelijk inpassingsplan is beoordeeld door meerdere deskundigen, waaronder de gemeentelijk landschapsadviseur en een extern landschapsbureau. Beide instanties hebben geconcludeerd dat het plan past binnen het bestaande ruimtelijke en landschappelijke karakter van het gebied en dat de beoogde woning geen onevenredige aantasting vormt van de openheid of cultuurhistorische waarden. Integendeel, de voorgestelde erfbeplanting en inrichting dragen bij aan de versterking van het overgangsgebied tussen het bebouwingslint en het open agrarisch gebied.

Daarnaast is de ontwikkeling kleinschalig van aard (één woning) en sluit deze aan bij bestaande bebouwing. Daarmee wordt geen nieuwe verstedelijkingscontour geïntroduceerd en blijft de ruimtelijke structuur van het landschap herkenbaar.

Op basis van het landschappelijk inpassingsplan en de positieve deskundigenoordelen is voldoende gemotiveerd dat met het plan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.

3. Aantasting woon- en leefklimaat

Het perceel waarop de nieuwe woning is voorzien, sluit aan op het perceel van reclamant. Tussen de voorziene woning en de erfgrans wordt een afstand in acht genomen die groter is dan 2 meter. Daarmee wordt tevens voldaan aan artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, waarin is bepaald dat ramen of balkons met uitzicht op het naburige erf niet binnen twee meter van de erfgrans mogen worden gerealiseerd, tenzij de buur toestemming heeft gegeven.

Daarnaast is bij de beoordeling van de wijziging van de agrarische functie is rekening gehouden met een goede fysieke leefomgeving als bedoeld in de Omgevingswet. Daarbij is bezien of de nieuwe woonfunctie leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Gelet op de afstand en de situering van het bouwvlak is geen sprake van directe en ongehinderde inkijk in de tuin of woning van reclamant. De woning wordt op zodanige afstand en oriëntatie geplaatst dat voldoende privacy voor beide percelen behouden blijft. Eventuele hinder door geluid en licht als gevolg van normaal woongebruik wordt geacht binnen aanvaardbare normen te blijven.

Daarnaast geldt dat een wijziging van het uitzicht op zich geen planologisch relevant belang is dat bescherming geniet. Alleen wanneer sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, kan dit reden zijn om een plan aan te passen. Daarvan is in dit geval, mede gezien de afstand tussen beide percelen en de aard van de ontwikkeling (één woning binnen bestaand bebouwingslint), geen sprake.

4. Schade aan omliggende woningen door bouwactiviteiten.

Reclamant vreest schade aan bestaande woningen en opstallen als gevolg van sloop- en bouwwerkzaamheden en bouwverkeer tijdens de uitvoeringsfase van het project. Deze zorg heeft echter betrekking op de wijze van uitvoering van werkzaamheden, en niet op de planologische regeling zelf. In een omgevingsplan kunnen uitsluitend regels worden gesteld die betrekking hebben op de toelaatbaarheid en het gebruik van gronden en bouwwerken (artikel 4.1 en verder van de Omgevingswet). Regels over de uitvoering van werkzaamheden, zoals het beperken van bouwverkeer, het voorkomen van trilling- of schadehinder, of de inzet van bouwmethoden, behoren niet tot het instrumentarium van het omgevingsplan

Dergelijke aspecten worden beoordeeld en, waar nodig, geregeld in de fase van vergunningverlening, bijvoorbeeld bij de beoordeling van een omgevingsvergunning voor bouwen of slopen. In die fase kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de vergunning ter voorkoming van schade of hinder, en kan ook worden getoetst aan het zorgplichtbeginsel (artikel 1.6 Omgevingswet) en de algemene regels omtrent milieubelasting en veiligheid.

De zorg van reclamant wordt daarmee onderkend, maar valt buiten de reikwijdte van het omgevingsplan. Er is daarom geen aanleiding om het ontwerp-omgevingsplan naar aanleiding van deze zienswijze aan te passen.

Nadeelcompensatie: Of er sprake is van een waardedaling die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat is zeer de vraag. Het is aannemelijk dat de wijziging van de functie agrarisch naar wonen geen verslechtering maar eerder een verbetering oplevert. Mocht men een andere mening zijn toegedaan dan kan de gemeente verzocht worden om nadeelcompensatie. Hiertoe moet een verzoek worden ingediend waarna bepaald wordt of en in hoeverre er sprake is van waardedaling.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Hoofdstuk 2: zienswijze 2

Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

De indiener stelt dat het plan in strijd is met de Omgevingsvisie West Maas en Waal 2024, waarin woningbouw zoveel mogelijk binnen dorpskernen of direct aan de rand daarvan moet plaatsvinden om het buitengebied te sparen. Het toestaan van een woonbestemming op een agrarisch perceel wijkt af van deze visie en van het geldende bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal, waarin nieuwbouw slechts is toegestaan bij bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf, wat hier niet het geval is.

Daarnaast wordt aangevoerd dat het plan in strijd is met de Woonvisie 2022–2026, waarin woningbouw in het buitengebied alleen wordt toegestaan als dit bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid. Volgens de indiener leidt het plan tot verstening van het agrarisch landschap en tast het de openheid en leefbaarheid aan.

Ook wordt gesteld dat het plan leidt tot aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, doordat het perceel deel uitmaakt van een open agrarisch gebied. De plantoelichting bevat volgens de indiener geen overtuigende motivering hoe deze waarden worden beschermd of gecompenseerd.

Verder uit de indiener zorgen over mogelijke schade aan zijn woning door bouwactiviteiten, vanwege de kwetsbare stapelfundering en bestaande verzakkingsschade. Trillingen en bodemdruk door bouwverkeer vormen een reëel risico op verdere schade.

De verkeerssituatie wordt eveneens als problematisch beschouwd. Het perceel is slechts bereikbaar via een smalle, doodlopende zijstraat die niet geschikt is voor extra verkeersbewegingen of zwaar bouwverkeer, wat leidt tot hinder en verslechtering van de verkeersveiligheid.

Volgens de indiener draagt het plan niet bij aan centrale maatschappelijke thema's uit de woonvisie, maar is het vooral gericht op individuele financiële belangen van de aanvrager en verkoper van de grond. Deze belangen zouden niet zwaarder mogen wegen dan die van de gemeente en omwonenden.

Gezien de beschikbaarheid van voldoende bouwpercelen binnen een straal van 10 kilometer, ontbreekt volgens de indiener een noodzaak om van het beleid af te wijken.

Tot slot wordt gewezen op de precedentwerking: goedkeuring van het plan kan leiden tot vergelijkbare aanvragen op andere agrarische percelen in de omgeving, wat het kleinschalige, halfopen landschap bedreigt dat de gemeente juist wil behouden.

De indiener verzoekt daarom het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, of in ieder geval de bestemming van het perceel niet te wijzigen van agrarisch naar wonen. Mocht het plan toch worden vastgesteld, dan vraagt de indiener om zwaarwegende aandacht voor zijn belangen en passende beschermende maatregelen voor zijn woon- en leefklimaat.

Beoordeling zienswijze

1. Strijdigheid met de Omgevingsvisie West Maas en Waal 2024

De gemeente onderkent dat de omgevingsvisie het uitgangspunt hanteert dat woningbouw primair binnen dorpskernen of direct aan de rand daarvan plaatsvindt, om het buitengebied zoveel mogelijk te sparen. In het voorliggende plan is gekozen voor een perceel op de agrarische oeverwal, dat aansluit binnen een bestaand bebouwingslint. Daarmee wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuur.

Het voorliggende planvoornemen past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)-beleid. Dit beleid voorziet erin dat voormalige agrarische erven, waarvan de bedrijfsactiviteiten duurzaam zijn beëindigd, een nieuwe

functie kunnen krijgen en in ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing worden er verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe woning.

Daarmee wordt leegstand en verval van agrarische bebouwing voorkomen en wordt bijgedragen aan een ruimtelijk en landschappelijk beter ingepaste erfinrichting.

De nieuwbouw kan ook op een andere locatie/perceel binnen de gemeente plaatsvinden.

In onderhavig plan is gebruik gemaakt van verkegen sloopmeters van een anddere locatie/perceel binnen de gemeente, de Tesstraat 50 te Boven-Leeuwen.

Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijke VAB-beleid.

Van strijd met gemeentelijk beleid is derhalve geen sprake.

2. Strijdigheid met de Woonvisie 2022–2026

Zie beantwoording onder zienswijze 1, punt 1.

3. Aantasting landschappelijke waarden

Zie beantwoording onder zienswijze 1, punt 2.

4. Risico op schade aan omliggende woningen door bouwactiviteiten

Zie beantwoording onder zienswijze 1, punt 3.

5. Verkeerssituatie en ontsluiting

Bij de voorbereiding van het plan is geconcludeerd dat sprake is van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal. Tevens is vastgesteld dat in de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien. Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Reclamant uit zorgen over de verkeersveiligheid en de staat van de weg. Uit de verkeerskundige beoordeling blijkt echter dat de toename van verkeer beperkt is en binnen aanvaardbare normen valt. (*TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Boven-Leeuwen, Noord Zuidweg, toelichting, paragraaf 4.13*)

Eventuele tijdelijke hinder door bouwverkeer en dergelijke aspecten worden tevens beoordeeld en, waar nodig, geregeld in de fase van vergunningverlening.

6. Bijdrage aan centrale thema's uit de Woonvisie

In de zienswijze wordt gesteld dat het ontwerp omgevingsplan geen bijdrage levert aan de centrale (maatschappelijke) thema's uit de woonvisie en dat het plan vooral gericht zou zijn op individuele (financiële) belangen.

Het ontwerp omgevingsplan is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de behoefte aan passende woonruimte, de spreiding van woningtypen en het versterken van de leefbaarheid in de kern. De ontwikkeling draagt bij aan het vergroten van het woningaanbod, wat aansluit bij de doelstellingen van de woonvisie, zoals het bieden van woonruimte voor verschillende doelgroepen en het inspelen op demografische ontwikkelingen.

Hoewel individuele belangen een rol kunnen spelen bij ruimtelijke initiatieven, worden deze in het kader van het omgevingsplan altijd afgewogen tegen het algemeen belang. In dit geval is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij ook rekening is gehouden met ruimtelijke kwaliteit, verkeersveiligheid en maatschappelijke meerwaarde.

7. Beschikbaarheid van bouwpercelen in de regio

Van strijd met gemeentelijk beleid is geen sprake. De locatie waarvoor het planvoornemen geldt, ligt midden in een bestaand bebouwingslint en sluit aan bij de bestaande ruimtelijke structuur. Daarmee was het in eerste aanleg al een logische en wenselijke locatie om te onderzoeken of woningbouw hier ruimtelijk en beleidsmatig haalbaar is.

Hoewel in de gemeentelijke Omgevingsvisie een aantal specifieke locaties zijn aangewezen als ontwikkelingslinten (zoals de Kampsestraat in Boven-Leeuwen) betekent dit niet dat andere initiatieven per definitie ongewenst zijn. De gemeentelijke beleidskaders bieden ruimte voor passende ontwikkelingen, mits deze bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit en aansluiten bij de gemeentelijke visies. Het plan past binnen het VAB-beleid en draagt bij aan een gedifferentieerd woningaanbod in het landelijk gebied.

8. Precedentwerking

Reclamant uit zorgen over het ontstaan van precedentwerking. Elk initiatief wordt echter afzonderlijk beoordeeld op basis van ruimtelijke kwaliteit, geldend beleid en de specifieke lokale omstandigheden.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Hoofdstuk 3: zienswijze 3

Zienswijze 3

Inhoud zienswijze

De indiener stelt dat het plan in strijd is met de gemeentelijke Woonvisie 2022–2026, waarin woningbouw primair binnen dorpskernen wordt voorgestaan om de openheid en leefbaarheid van het buitengebied te behouden. Volgens de zienswijze draagt het plan niet bij aan ruimtelijke kwaliteit, maar juist aan verstening van het agrarisch landschap, terwijl er voldoende bouw kavels in de regio beschikbaar zouden zijn.

Daarnaast wordt aangevoerd dat de bouw van een woning op het perceel leidt tot aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, doordat het perceel deel uitmaakt van een open agrarisch gebied. De indiener vindt dat de plantoelichting onvoldoende onderbouwt hoe deze waarden worden beschermd of gecompenseerd.

Ook wordt gesteld dat het woon- en leefklimaat van de indiener wordt aangetast door directe inkijk, verlies van privacy, uitzicht en extra hinder door geluid en licht. Dit zou in strijd zijn met het uitgangspunt dat bestemmingsplannen geen onevenredige nadelige gevolgen voor omwonenden mogen hebben.

Verder uit de indiener zorgen over mogelijke schade aan omliggende woningen door bouwactiviteiten, vanwege de kwetsbare funderingen van de circa 100 jaar oude huizen in de omgeving. Er wordt gevreesd voor scheurvorming door trillingen en grondinklinking. De indiener stelt dat de woning enkel uit financieel belang wordt gerealiseerd en vraagt zich af waarom de regeling niet elders op het terrein van de eigenaar wordt toegepast, waar meer ruimte is.

Tot slot verzoekt de indiener om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, of in ieder geval de bestemming van het perceel niet te wijzigen van agrarisch naar wonen. Mocht het plan toch worden vastgesteld, dan vraagt de indiener om zwaarwegende aandacht voor zijn belangen, het plaatsen van brede houtwallen en een centrale positionering van de woning op het perceel.

Beoordeling zienswijze

1. Het plan is in strijd met de Woonvisie 2022-2026 van de gemeente
Zie beantwoording onder zienswijze 1, punt 1.

2. Aantasting landschappelijke waarden
Zie beantwoording onder zienswijze 1, punt 2.

3. Aantasting woon- en leefklimaat

Het perceel waarop de nieuwe woning is voorzien, sluit niet aan op het perceel van reclamant. Hoedanook wordt tussen de voorziene woning en de erfgrans een afstand in acht genomen die groter is dan 2 meter. Daarmee wordt tevens voldaan aan artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, waarin is bepaald dat ramen of balkons met uitzicht op het naburige erf niet binnen twee meter van de erfgrans mogen worden gerealiseerd, tenzij de buur toestemming heeft gegeven.

Daarnaast is bij de beoordeling van de wijziging van de agrarische functie is rekening gehouden met een goede fysieke leefomgeving als bedoeld in de Omgevingswet. Daarbij is bezien of de nieuwe woonfunctie leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Gelet op de afstand en de situering van het bouwvlak is geen

sprake van directe en ongehinderde inkijk in de tuin of woning van reclamant. De woning wordt op zodanige afstand en oriëntatie geplaatst dat voldoende privacy voor beide percelen behouden blijft. Eventuele hinder door geluid en licht als gevolg van normaal woongebruik wordt geacht binnen aanvaardbare normen te blijven.

Daarnaast geldt dat een wijziging van het uitzicht op zich geen planologisch relevant belang is dat bescherming geniet. Alleen wanneer sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, kan dit reden zijn om een plan aan te passen. Daarvan is in dit geval, mede gezien de afstand tussen beide percelen en de aard van de ontwikkeling (één woning binnen bestaand bebouwingslint), geen sprake.

Bij de voorbereiding van het plan is geconcludeerd dat sprake is van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal. Tevens is vastgesteld dat in de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien. Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Reclamant uit zorgen over de verkeersveiligheid. Uit de verkeerskundige beoordeling blijkt echter dat de toename van verkeer beperkt is en binnen aanvaardbare normen valt. (*TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Boven-Leeuwen, Noord Zuidweg, toelichting, paragraaf 4.13*) Eventuele tijdelijke hinder door bouwverkeer en dergelijke aspecten worden tevens beoordeeld en, waar nodig, geregeld in de fase van vergunningverlening.

4. Schade aan omliggende woningen door bouwactiviteiten.

Zie beantwoording onder zienswijze 1, punt 4.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Hoofdstuk 4: zienswijze 4

Zienswijze 4

Inhoud zienswijze

De indiener stelt dat het plan in strijd is met de gemeentelijke Woonvisie 2022–2026, waarin woningbouw primair binnen dorpskernen wordt voorgestaan om de openheid en leefbaarheid van het buitengebied te behouden. Volgens de zienswijze draagt het plan niet bij aan ruimtelijke kwaliteit, maar leidt het tot verstening van het agrarisch landschap. Daarbij wordt betwijfeld of er een noodzaak bestaat voor woningbouw op deze locatie, gelet op het aantal beschikbare bouw kavels in de regio.

Daarnaast voert de indiener aan dat het perceel deel uitmaakt van een open agrarisch landschap met landschappelijke en cultuurhistorische waarden, die door de bouw van een woning worden aangetast. De plantoelichting zou onvoldoende motiveren hoe deze waarden worden beschermd of gecompenseerd.

Ook wordt gesteld dat het woon- en leefklimaat van de indiener wordt aangetast door verlies van uitzicht, toename van geluid- en lichthinder en extra verkeersdruk op een smalle, doodlopende weg. Dit zou in strijd zijn met het uitgangspunt dat bestemmingsplannen geen onevenredige nadelige gevolgen voor omwonenden mogen hebben.

Verder uit de indiener zorgen over mogelijke schade aan omliggende woningen door bouwactiviteiten, vanwege de kwetsbare funderingen van de circa 100 jaar oude huizen in de omgeving. Er wordt gevreesd voor scheurvorming door trillingen en grondinklinking.

Tot slot verzoekt de indiener om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, of in ieder geval de bestemming van het perceel niet te wijzigen van agrarisch naar wonen. Mocht het plan toch worden vastgesteld, dan vraagt de indiener om zwaarwegende aandacht voor zijn belangen en passende maatregelen ter bescherming van het woon- en leefklimaat.

Beoordeling zienswijze

1. Het plan is in strijd met de Woonvisie 2022-2026 van de gemeente
Zie beantwoording onder zienswijze 1, punt 1.

2. Aantasting landschappelijke waarden
Zie beantwoording onder zienswijze 1, punt 2.

3. Aantasting woon- en leefklimaat
Bij de beoordeling van deze functiewijziging van agrarisch is rekening gehouden met een goede fysieke leefomgeving als bedoeld in de Omgevingswet. Daarbij is bezien of de nieuwe woonfunctie leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Gelet op de afstand en de situering van het bouwvlak is geen sprake van directe en ongehinderde inkijk in de tuin of woning van reclamant. De woning wordt op zodanige afstand en oriëntatie geplaatst dat voldoende privacy voor beide percelen behouden blijft. Eventuele hinder door geluid en licht als gevolg van normaal woongebruik wordt geacht binnen aanvaardbare normen te blijven.

Daarnaast geldt dat een wijziging van het uitzicht op zich geen planologisch relevant belang is dat bescherming geniet. Alleen wanneer sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, kan dit reden zijn om een plan aan te passen. Daarvan is in dit geval, mede gezien de afstand tussen beide percelen en de aard van de ontwikkeling (één woning binnen bestaand bebouwingslint), geen sprake.

Bij de voorbereiding van het plan is geconcludeerd dat sprake is van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal. Tevens is vastgesteld dat in de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien. Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Reclamant uit zorgen over de verkeersveiligheid. Uit de verkeerskundige beoordeling blijkt echter dat de toename van verkeer beperkt is en binnen aanvaardbare normen valt. (*TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Boven-Leeuwen, Noord Zuidweg, toelichting, paragraaf 4.13*) Eventuele tijdelijke hinder door bouwverkeer en dergelijke aspecten worden tevens beoordeeld en, waar nodig, geregeld in de fase van vergunningverlening.

4. Schade aan omliggende woningen door bouwactiviteiten.
Zie beantwoording onder zienswijze 1, punt 4.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Hoofdstuk 5: Ambtshalve wijzigingen

Het omgevingsplan wijzigen als gevolg van een ingediende zienswijze die (gedeeltelijk) wordt toegekend of zonder dat op een onderdeel zienswijzen zijn, heet ambtshalve aanpassen. Voorliggend omgevingsplan zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Hoofdstuk 6: Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen zien wij geen aanleiding om het omgevingsplan aan te passen.